सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडयांचा पुनर्विकास करतांना खाजगी विकासकांकडून अधिमुल्य (प्रिमियम) आकारणी करण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे.

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग,
शासन निर्णय क्रमांक :झोपुयो-२००८/प्र.क्र.२३६/झोपसू-१,
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,
दिनांक : २ जुलै, २०१०.

वाचा :-१) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक, दिनांक २६.५.२००९.

२) शासन आदेश, नगर विकास विभाग क्र.टिपीबी-४३०८/८९७/प्र.क्र.१४५/०८/ नवि-११, दि.१६.४.२००८.

३) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे क्र.एसआरए/इएनजी/३३४६, दि.१२.६.२००८ चे परिपत्रक क्र.८५.

४) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचे पत्र क्र.झोपुप्रा/ लेखा/अधिमुल्य/२००९/६६२, दि. ५.६.२००९.

५) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचे पत्र क्र.झोपुप्रा/ विनि/कार्यासन-१/टेबल/एफ-१/२००९/९२३, दि. २४.७.२००९.

प्रस्तावना :-

गृहनिर्माण विभागाचे समक्रमांक दि.२६.५.२००९ तसेच नगर विकास विभाग यांचे संदर्भ क्र.२ येथे नमूद दि.१६.४.२००८ चे शासन आदेशानुसार सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करतांना खाजगी विकासकांकडून अधिमुल्य आकारणी करण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे विहित करण्यात आली आहेत. तसेच या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांचे परिपत्रक क्र.८५, दि.१२.६.२००८ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत विकासकाकडून अधिमुल्य वसूलीबाबत विविध टप्पे विहित करण्यात आले आहेत.

सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करतांना खाजगी विकासकांकडून अधिमुल्य आकारणी व त्याबाबतच्या मार्गदर्शक तत्वांमध्ये उपरोक्त नमूद विविध आदेशांमध्ये एकवाक्यता नसल्याने त्यामध्ये काही विसंगती दिसून आल्या. यास्तव अधिमुल्य आकारणीबाबत सुधारीत मार्गदर्शक तत्वे विहित करण्यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी त्यांचे संदर्भ क्र.४ व ५ येथील दि.२४.७.२००९ व दि.५.६.२००९ च्या पत्रान्वये शासनास सादर केलेला प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

शासन निर्णय :-

उपरोक्त वस्तुस्थिती लक्षात घेता शासनाने सर्व साकल्याने विचार करुन सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्टयांचा पुनर्विकास खाजगी विकासकांकडून करतांना अधिमुल्य आकारणी व वसूलीबाबत शासनाने पुढीलप्रमाणे मार्गदर्शक तत्वे विहित करण्याचा निर्णय घेतला आहे.

१) खाजगी विकासक / सहकारी संस्थांकडून / शासकीय-निम्नशासकीय / शासकीय उपक्रम अथवा स्थनिक संस्था यांच्या जमिनीवरील झोपडपट्टयांचा पुनर्विकास करतांना शासन आदेश, नगर विकास विभाग, क्र.टीपीबी-४३०८/८९७/प्र.क्र.४५/०८/नवि-११, दि.१६.४.२००८ च्या सोबतच्या परिशिष्टा मधील परिच्छेद क्र.३ च्या तरतूदीप्रमाणे अधिमुल्य आकारणी २५ % रेडीरेकनरच्या दराप्रमाणे करण्यात येईल.

२) खाजगी विकासकांकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत वसूली करावयाच्या अधिमुल्याबाबत खालील टप्पे व दर विहित करण्यात येत आहेत :-

अ.क्र.	**टप्पा**	**दर**
१.	योजनेचे आशय पत्र (LOI) मंजूरीनंतर तथापि निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमुल्य रक्कमेच्या १५ %
२.	पुर्नवसित इमारतीचे देकारपत्र (IOA of Rehab. Bldg.) निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमुल्य रक्कमेच्या २५ %
३.	खुल्या बाजारात विक्रीयोग्य इमारतीचे काम सुरु करण्याच्या प्रमाणपत्र (Commencement Certificate of sale bldg.) निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमुल्य रक्कमेच्या ६० %
३(अ) **३(ब)**	खुल्या बाजारात विक्रीच्या एकापेक्षा अधिक इमारती असतील अशा वेळी पहिल्या विक्रीच्या इमारतीचे काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी -- खुल्या बाजारात विक्रीच्या एकापेक्षा अधिक इमारती असल्यास त्यानंतर प्रत्येक इमारतीवर समप्रमाणात अधिमुल्ये आकारणी करण्यात येईल. अशा वेळी दुस-या विक्रीच्या इमारतीचे काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी.	६० % अधिमुल्य रक्कमेच्या ५०% ------------------------------- ६० % अधिमुल्य रक्कमेच्या उर्वरीत ५० % रक्कमेच्या प्रत्येक इमारतीच्या समप्रमाणात.

उपरोक्त अधिमुल्य भरणेस खाजगी विकासकांकडून सुट मिळण्याबाबत विनंती प्राप्त झाल्यास त्यांना अधिमुल्यांच्या प्रचलित टप्प्याच्या देय कालावधीनंतर फरकाच्या कालावधीसाठी प्राईम लेंडींग दरानुसार व्याजाची आकारणी व वसुली झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत करण्यात यावी.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या संकेत स्थळ www.intranet. maharashtra. gov.in वर उपलब्ध करुन देण्यात आला असून त्याचा संकेतांक असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(सीताराम कुंटे)
सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१) मा.राज्यपाल यांचे सचिव.
२) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव.
३) मा.मुख्य सचिव,महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
४) महालेखापाल (लेखा परीक्षा व लेखा अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १ व २, मुंबई / नागपूर
५) अधिदान व लेखा अधिकारी, बांद्रा-कुर्ला कॉंप्लेक्स, बांद्रा (पूर्व),मुंबई -५१.
६) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई -५१.
७) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन,वांद्रे (पूर्व) मुंबई -५१.
८) सर्व विभागीय आयुक्त,
९) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगर पालिका.
१०)वित्त नियंत्रक, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व),मुंबई - ५१.
११) आयुक्त, पुणे / पिंपरी चिंचवड / नागपूर / ठाणे महानगर पालिका.
१२)जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर / मुंबई उपनगर जिल्हा / नागपूर / पुणे.
१३)अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.),पश्चिम उपनगरे, नवीन प्रशासकीय भवन, बांद्रा.
१४)अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.) पूर्व उपनगरे, चर्चगेट स्टेशनसमोर, चर्चगेट , मुंबई.
१५) अपर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, जुने जकात घर, फोर्ट, मुंबई - २३.
१६) या विभागातील सर्व कार्यासने
१७)निवडनस्ती (झोपसू १) गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय.